

Gemeinde Nordendorf



Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie

Begründung

1. Anlass der Planung

In dem Gebiet zwischen der Schloßgartenstraße und der Bahnlinie liegen viele Grundstücke mit einer Größe von ca. 1000 m². Immer wieder kommt es zu Anfragen von Bauträgern, die eine massive Bebauung auf den Grundstücken verwirklichen wollen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für diesen Bereich beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB weitere Festsetzungen treffen, die im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung zu einer städtebaulichen Verträglichkeit und Einfügung in die Bestandsbebauung führen. Hierbei gilt es auch Nutzungen auszuschließen, die auf das Wohnen störend wirken. Das Plankonzept sieht eine ortsverträgliche Nachverdichtung vor, die sich einerseits an der Bestandsbebauung orientiert und sich möglichst optimal in das Plangebiet integriert und andererseits noch genügend Spielräume hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke sowie der Gestaltung der Gebäude zulässt.

2. Aufstellungsverfahren

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 50.572 m². Hierbei sind die versiegelten Verkehrsflächen bereits nicht mitgerechnet. Innerhalb des Baugebietes wird ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, womit insgesamt eine überbaubare Grundstücksfläche von 17.579 m² entsteht. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies gilt auch für einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 50.227 m²

4. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da sich im Plangebiet eine Bäckerei und eine Physiopraxis befinden sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Auch aufgrund der schmalen Erschließungsstraßen sind auch nicht ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5. Nutzungsstruktur

5.1 Grundstücksgrößen

Aufgrund der Gesamtgröße des Plangebietes liegen unterschiedliche Grundstücksgrößen vor. Das kleinste Grundstück ist 443 m² groß. Das größte Grundstück hat eine Fläche von 1.502 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 837 m².

5.2 Grundflächenzahl

Die überbaute Grundstücksfläche wurde zweigeteilt ermittelt. Mit der Grundflächenzahl I wurden alle Hauptgebäude erfasst. Mit der Grundflächenzahl II wurden die Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude sowie die Zufahrten auf dem Grundstück zur Grundflächenzahl I erfasst. Die Erhebung der Flächen beruht auf der Auswertung der digitalen Flurkarte sowie der Einbeziehung von Luftbildern.

Bei der Grundflächenzahl I weisen 73 % der Grundstücke eine Grundflächenzahl von unter 0,20 auf. Bei 15 Grundstücke (26%) wurde eine Grundflächenzahl unter 0,30 berechnet. Lediglich ein Grundstück kommt auf die Grundflächenzahl I von 0,37.

Mit der Berechnung der Gesamtgrundflächenzahl wurde festgestellt, dass 39% der Grundstücke eine Grundflächenzahl unter 0,29, 37% eine Grundflächenzahl unter 0,39 und 23% der Grundstücke eine Grundflächenzahl bis 0,53 aufweisen. Die Gesamtgrundflächenzahl beträgt nur auf einem Grundstück 0,58.

Mit der Festsetzung zur GRZ, die sich an der im Bebauungsplanumgriff vorhandenen Bestandsbebauung orientiert, wird somit versucht dem Bestand weitestgehend Rechnung zu tragen und diesem auch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen. Die gewählte GRZ bildet dabei einen Ausgleich zwischen dem Bestand der innerörtlichen Nachverdichtung, einer ange-

messenen aber nicht überzogenen Versiegelung und der Wahrung des gewachsenen Ortsbildes.

5.3 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Gebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten. Lediglich bei vier Gebäuden sind drei Wohneinheiten vorhanden. Um eine städtebauliche verträgliche und gebietseinfügende Nachverdichtung zu erreichen wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen begrenzt. Außerdem wird mit dieser Festsetzung den Eigentümern auch genügend Nachverdichtungsspielraum gegeben.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um die Homogenität der Baustruktur zu erhalten, wurden die Dachform und die Dachneigung der Hauptgebäude definiert. Entsprechend der im Bestand dominierenden Dachgestaltung mit Satteldächern werden im Plangebiet ausschließlich symmetrische Satteldächer an Hauptgebäuden zugelassen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Es findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordendorf in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Aufgestellt am 24.05.2024